

सदर बाजार नागपूर येथील सार्वजनिक बांधकाम विभागाच्या न.भु.क्र.६० (मौजा सिताबर्डी) मध्ये असलेल्या भुखंडाचा खाजगीकरणाच्या माध्यमातून विकास करणे.

महाराष्ट्र शासन
सार्वजनिक बांधकाम विभाग
शासन निर्णय क्र.खाक्षेस-२००८/प्र.क्र.३४/रस्ते-८
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.
दिनांक - १२.११.२००८.

प्रस्तावना:-

नागपूर ही महाराष्ट्राची उपराजधानी असून नागपूर शहराची वाढ व विकास झपाट्याने होत आहे. तसेच दरवर्षी महाराष्ट्र शासनाचे हिवाळी अधिवेशन नागपूर येथे घेण्यात येते. हिवाळी अधिवेशनाच्या काळात काही मा.मंत्री, राज्यमंत्री यांची बैठक व्यवस्था विधान भवनामध्ये अस्तित्वात असलेल्या कक्षांमध्ये करण्यात येते. परंतु ती अपुरी पडत असल्याने, उर्वरित काही मंत्र्यांची बैठक व्यवस्था जुन्या बराकीमध्ये करण्यात येते. तसेच पक्ष कार्यालये, विविध विभागांची कार्यालये, पोस्ट ऑफीस, बँक इत्यादींची व्यवस्था विधान भवन परिसरातील अस्तित्वातील बराकीमध्ये करण्यात येते. वरील बाबींचा सर्वकष विचार करून नवीन विधान भवनाच्या बाजुस अस्तित्वातील इमारतीच्या सौंदर्यास कोणतीही बाधा न आणता नवीन इमारत बांधण्याचे प्रस्तावित होते.

तसेच नागपूर येथे होणाऱ्या हिवाळी अधिवेशन कालावधीमध्ये मा.मंत्री, मा.आमदार यांचेकडून अतिरिक्त निवास व्यवस्थेची मागणी होत असते. या बाबींचा विचार करता आमदार निवास परिसरातील इमारत क्र.३ वर अतिरिक्त दोन मजल्याचे बांधकाम करणे व अस्तित्वातील इतर सर्व कक्षांचे नुतनीकरण करणे प्रस्तावित होते.

हिवाळी अधिवेशनाकरीता नागपूर येथे येणाऱ्या मंत्रालयातील उपसचिव, अवर सचिव, दर्जाच्या अधिकाऱ्यांची निवास व्यवस्था वसंतराव नाईक महाविद्यालयाच्या मुलांचे / मुलींचे वसतीगृहामध्ये, तसेच पत्रकार व पोलीस (सी.आय.डी) अधिकारी / कर्मचारी यांची निवास व्यवस्था शासकीय विज्ञान संस्था येथील मुलांच्या वसतीगृहामध्ये करण्यात येत होती व त्याचा विपरित परिणाम त्यांच्या शिक्षणावर होत असल्यामुळे, अधिवेशन कालावधीत अधिकारी / कर्मचारी यांचे निवासाकरीता १६० खोल्यांचे नवीन निवासी इमारतीचे बांधकाम या प्रस्तावाअंतर्गत करण्याचे प्रस्तावित होते.

हिवाळी अधिवेशन काळामध्ये मा.मुख्यमंत्री सचिवालय परिसरामध्ये विविध विभागांची कार्यालये बैठ्या इमारतीमध्ये असतात. सदर इमारतीमधील उपलब्ध जागा कार्यालयीन कामकाजाकरीता अपुरी पडत असून अतिरिक्त जागा उपलब्ध करून देण्याबाबतची मागणी विभाग प्रमुखाकडून वारंवार होत असे. सदर मागणी पूर्ण करण्याकरीता नवीन कार्यालयीन इमारतीचे बांधकाम नागभवन परिसरात प्रस्तावित होते.

नागपूर शहरामधील सार्वजनिक बांधकाम विभागाची विविध कार्यालये जुनी असून त्यातील बरीचशी कार्यालये सदर व इतरत्र बैठ्या इमारतीमध्ये आहेत. ही सर्व कार्यालये एकत्र व एकाच इमारतीमध्ये प्रस्थापित झाल्यास प्रशासकीय व कामकाजाच्या दृष्टीने अधिक सोयीचे होईल त्या अनुषंगाने बंगला क्र ३९/१ येथे बांधकाम संकुल परिसरात नवीन प्रशासकीय इमारतीचे बांधकाम प्रस्तावित होते.

शासन निर्णय:-

१. सदर बाजार नागपूर येथील सार्वजनिक बांधकाम विभागाच्या न.भु.क्र.६० (मौजा सिताबर्डी) मध्ये असलेल्या भुखंडाचा खाजगीकरणाच्या माध्यामातून विकास करणे या एकूण किंमत रु.१७३.८० कोटी (अक्षरी रूपये एकशे व्याहत्तर कोटी ऐंशी लक्ष मात्र) च्या प्रस्तावास शासन मान्यता देण्यात येत आहे.
२. या प्रकल्पांतर्गत विकासकाने शासनाकरीता खालील बांधकामे करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

अ. क्र. १	शासनाकरीताच्या प्रस्तावित इमारतीचे विवरण २	प्रस्तावित बांधकामाचे क्षेत्रफळ (चौ.मी.) ३	बांधकामाची प्रस्तावित जागा ४
१.	विधान भवन परिसरात विस्तारीत इमारतीचे बांधकाम करणे.	९५४५.००	विधान भवन परिसर
२.	विधान भवन परिसरात सुरक्षा चौकीचे बांधकाम करणे.	२८४.००	विधान भवन परिसर
३.	विधान भवन परिसरातील जमीन सुधारण व सौंदर्यीकरण	१७५३६.६२	विधान भवन परिसर
४.	आमदार निवास परिसरातील इमारत क्र.३ करीता अतिरिक्त दोन मजल्याचे बांधकाम करणे.	३११३.२२	आमदार निवास परिसर
५.	आमदार निवास येथील खोल्याचे नुतनीकरण / सुधारणा करणे.	४३४ खोल्या	आमदार निवास परिसर
६.	बंगला क्र. ३९/१ येथील मु. अ. कार्यालय परिसरात बांधकाम प्रबोधीनी व कार्यालयीन इमारतीचे बांधकाम करणे (G+७).	९५९१.३९	बंगला क्र. ३९/१ परिसर
७.	१६० खोल्याचे गाळे परिसरात प्रकार - २ (G+२) च्या दोन रहीवासी इमारतीचे बांधकाम करणे. (२४ गाळे)	१६०१.६२	१६० खोल्याचे गाळे परिसर
८.	१६० खोल्याचे गाळे परिसरात प्रकार- २ (G+३) च्या चार रहीवासी इमारतीचे बांधकाम करणे. (६४ गाळे)	४२६४.०४	१६० खोल्याचे गाळे परिसर
९.	नागभवन परिसरात संक्रमण कार्यालयाचे बांधकाम करणे.	१४७३.४८	नागभवन परिसर
१०.	रविनगर येथे अधिवेशन दरम्यान वाहन चालकाकरीता रहिवासी इमारतीचे बांधकाम करणे (G+३).	१०९१.२०	रविनगर परिसर
११.	नागभवन परिसरात प्रकार- १ (G+1) च्या दोन रहीवासी इमारतीचे बांधकाम करणे. (१६ गाळे)	८८१.३०	नागभवन परिसर
१२.	बंगला क्र.३९/१ येथे विशेष प्रकल्प परिसरात प्रयोगशाळेचे बांधकाम करणे.	६७८.१२	बंगला क्र. ३९/१ परिसर
१३.	बंगला क्र.७०/१ येथे प्रकार-५(G+2) च्या दोन रहीवासी इमारतीचे बांधकाम करणे.(१२ गाळे)	१८५७.७०	बंगला क्र. ७०/१
१४.	बंगला क्र. ३९/१ येथे विशेष प्रकल्प परिसरात प्रशिक्षण केंद्राचे बांधकाम करणे.	९८०.००	बंगला क्र. ३९/१ परिसर
१५.	आमदार निवास परिसरात उपअभियंता कार्यालय इमारतीचे बांधकाम करणे.	१८७.५०	आमदार निवास परिसर
१६.	रविनगर परिसरात क्रॅम्ब्रीज कॉऊन्सील जवळ प्रकार-४ (G+2)च्या दोन रहीवासी इमारतीचे बांधकाम करणे. (१२ गाळे)	११७३.१६	रविनगर परिसर

१७	१६० खोल्याचे गाळे परिसरात प्रकार - १ (G+3) च्या दोन रहीवासी इमारतीचे बांधकाम करणे. (३२ गाळे)	१७५२.१८	१६० खोल्याचे गाळे परिसर
१८	विविध शासकीय इमारतीमध्ये उद्वाहनाची व्यवस्था करणे	४ नग	विविध शासकीय इमारती
१९	विविध शासकीय इमारतीमध्ये जनरेटरची व्यवस्था करणे.	४ नग	
	शासनाकरीता विकासकाने एकूण बांधकामे	३८४७३.९१ चौ. मी. बांधकाम + ४ उद्वाहने + ४ जनरेटर + १७५३६.६२ चौ.मी. क्षेत्राची सुधारणा व सौंदर्यीकरण करणे.	

३. सदर प्रकल्पास मुख्य अभियंता, सा.बां.प्रादेशिक विभाग, नागपूर यांनी तांत्रिक मान्यता दिल्यानंतरच निविदा मागवाव्यात.

४. सदर प्रकल्पाचे काम जाहीर स्पर्धात्मक निविदा मागवून हाती घेण्यास व जाहिर निविदा मागविताना पश्चात अर्हता (Post Qualification) या धर्तीवर विकासकाची निवड करण्याच्या प्रस्तावास मान्यता देण्यात येत आहे.

५. या प्रकल्पाकरीता उद्योजकाच्या पात्रतेकरीताच्या खालील तांत्रिक व आर्थिक अर्हता निकषास मान्यता देण्यात येत आहे.

उद्योजक पात्रतेचे निकष

अ) तांत्रिक निकष - (Technical Criteria)

१. प्रमुख उद्योजकाने किंवा उद्योजकाच्या समुहातील एक सदस्य कंपनीने अशा प्रकारचा ८० कोटी रुपयांच्या किंमतीच्या इमारतीचा एका ठिकाणी असलेला एक प्रकल्प मागील ५ वर्षात पूर्ण केला असला पाहिजे.
२. प्रमुख उद्योजक अथवा उद्योजकाच्या समुहामध्ये एका नामवंत तज्ञ वास्तुविशारदाचा समावेश राहिल किंवा अशा तज्ञ वास्तुशिल्प कंपनीस वास्तुशास्त्रीय काम देण्याचे सामंजस्य कराराचे पत्र सोबत जोडलेले असेल.
३. प्रमुख उद्योजकाने किंवा उद्योजकाच्या समुहातील तांत्रिक सदस्याने (वरील अट क्र. १ पूर्ण करणारा) मागील ३ वर्षात केलेली वार्षिक उलाढाल कमीत कमी रु.२५ कोटी प्रतिवर्ष असली पाहिजे.

ब) आर्थिक निकष - (Financial Criteria)

१. प्रकल्पाची निविदा एक उद्योजक किंवा उद्योजकाचा समुह घेण्यास पात्र आहे. जेव्हा एक उद्योजक त्याची निविदा सादर करील. तेव्हा त्याचा समभाग कमीत कमी ५१ टक्के राहिल. तसेच उद्योजकाच्या समुहाने निविदा सादर केल्यास उद्योजकाच्या समुहाचा समभाग ५१ टक्के राहिल व त्यातील मुख्य सदस्याचा समभाग कमीत कमी २६ टक्के असणे आवश्यक असेल व समुहातील बांधकाम कंपनीच्या सदस्यांची ज्यांच्याकडून सदर बांधकाम अपेक्षित आहे त्यांचे समभाग कमीत कमी १० टक्के असतील.

२. उद्योजकाचे नेट वर्थ (Net Worth)

(अ) जेव्हा निविदा एकाच उद्योजकाच्या कंपनीने सादर केलेली असेल तेव्हा त्याचे नेट वर्थ व नेट कॅश अँक्युअल खालील प्रमाणे असेल-

- १) नेट वर्थ - ६० कोटी रुपये
- २) नेट कॅश अँक्युअल ३० कोटी रुपये.

(ब) जेव्हा निविदा उद्योजकाच्या समुहाने सादर केलेली असेल तेव्हा

- १) उद्योजकाच्या समुहाचे नेट वर्थ रु.६० कोटी व
- २) उद्योजकाच्या समुहाचे नेट कॅश अँक्युअल रु.३० कोटी इतके असेल या उद्योजकाच्या समुहामधील मुख्य सदस्याचा समभाग कमीत कमी २६ टक्के असणे व नेटवर्थ रु.१५ कोटी व नेट कॅश अँक्युअल रु.८ कोटी इतके असणे आवश्यक आहे.

६. शासनास उपलब्ध होणाऱ्या बांधकामाचा मोबदला म्हणून उद्योजकास सदर नागपूर येथील १२६९५.२३ चौ.मी. भूखंडाचे विकास व विनियोग हक्क अनुज्ञेय टीडीआरचे वापरासह हस्तांतरीत करण्यास व त्याप्रमाणे एकूण ३५,०७०.५८ चौ.मी. चटई क्षेत्र निर्देशांक क्षेत्रफळाचे बांधकाम करण्यास शासन मान्यता देण्यात येत आहे. शासनाच्या बांधकामाची प्रगती विचारात घेऊन विकासकास आवश्यक तेवढ्या क्षेत्राचा भूभाग विकसित करण्याचे व टी.डी.आर. चा वापर करण्याचे हक्क टप्प्याटप्प्याने हस्तांतरीत करण्यात येतील.

७. या प्रकल्पांतर्गत विकासकास १२,६९५.२३ चौ.मी. भूखंडाचे क्षेत्र एकूण ९९ वर्षांच्या कालावधीकरीता लिजने देण्यात यावे व सुरुवातीस लिजचा कालावधी ३० वर्षांचा राहील, त्यानंतर पुढील कालावधीत तो ३०/३० व ९ वर्षे या टप्प्यामध्ये (Block) वाढविण्यात यावा व लिजची रक्कम दर १५ वर्षांनी त्यावेळी लागू असलेल्या शीघ्रगणक (Ready Reckoner) किंमतीनुसार निर्धारित करून वसूल करण्यात यावी.

८. शासनास एकूण ३८४७३.९१ चौ. मी. बांधकाम क्षेत्रफळाच्या कार्यालयीन व निवासी इमारती प्रस्तावित सेवा व सुविधांसह, ४ उद्वाहने, ४ जनरेटर व १७५३६.६२ चौ.मी. क्षेत्रफळाची सुधारणा व सौंदर्यीकरणाचे कामाव्यतिरिक्त जो विकासक जास्तीत जास्त अपफ्रन्ट अधिमूल्य (Premium) देईल त्या विकासकाला प्रकल्पाचे काम देण्यात येईल अशी अट निविदेत अंतर्भूत करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

९. तसेच या प्रकल्पाकरीताच्या निविदा प्रपत्रात खालील अटी समाविष्ट करण्यात याव्यात.

- अ) निविदेनंतर मार्केटमध्ये तेजी मंदी झाली तरी त्याबाबतची संपूर्ण आर्थिक जबाबदारी उद्योजकाची राहील.
- ब) निविदेनंतर प्रकल्पाच्या किंमतीत वाढ झाल्यास त्याबाबतची आर्थिक जबाबदारी पूर्णतः उद्योजकाची राहील.
- क) भविष्यात शासनाच्या नियमात किंवा स्थानिक प्राधिकरणाच्या शहर विकास नियंत्रक नियमावलीत काही बदल/सुधारणा झाल्यामुळे जर या भूखंडावर अनुज्ञेय चटईक्षेत्रात व त्याप्रमाणे अनुज्ञेय वाढीव बांधकाम क्षेत्रात वाढ झाल्यास अनुज्ञेय वाढीव चटईक्षेत्र व त्याप्रमाणे वाढीव बांधकामावर पूर्ण हक्क शासनाचाच असेल व त्याचा उपयोग शासनास पाहिजे तसा करता येईल.

१०. या प्रकल्पांतर्गत समाविष्ट असलेल्या शासनाकरीताच्या सर्व इमारतींची बांधकामे आवश्यक त्या पाणीपुरवठा, मलनिःसारण, विद्युतीकरण, उद्वाहने, जनरेटर, इंटेरिअर डेकोरेशन, विद्युत सेवा सुविधा, वातानुकूलन यंत्रणा इत्यादी सर्व बाबींसह तीन वर्षांत विहित टप्प्याटप्प्याने पूर्ण करण्यात यावीत. तर विकासकाच्या विक्रीकरीताच्या इमारतींची बांधकामे त्या पुढील ६ महिन्यात म्हणजेच एकूण साडेतीन वर्षांत पूर्ण करण्यात यावीत. हा संपूर्ण प्रकल्प या विहित कालावधीमध्ये पूर्ण करण्याचे बंधन विकासकावर राहील.

११. विकासकाने बांधून विकलेल्या सर्व इमारतींच्या बांधकामाची देखभाल व दुरुस्ती, पाणी पुरवठा, वीज देयके, महानगरपालिका कर इत्यादी सर्व खर्चाची व कराची जबाबदारी संपूर्णपणे विकासकाची राहिल.

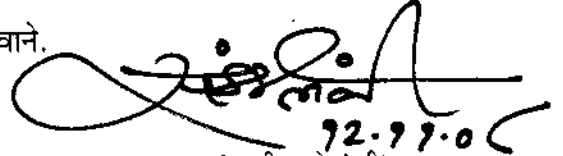
१२. सदर प्रकल्प सुरु करण्यापूर्वी आवश्यक त्या सर्व कायदेशीर बाबींची पूर्तता विकासकाकडून त्याच्या खर्चाने करण्यात येईल. स्थानिक विकास प्राधिकरण/ महानगरपालिका, शासकीय / निमशासकीय कार्यालयांकडून परवानगी / ना हरकत दाखले घेण्याची व त्याकरीता द्यावे लागणारे सर्व शुल्क भरण्याची व त्यांनी विहित केलेल्या सर्व नियमांचे तंतोतंत पालन करण्याची संपूर्ण जबाबदारी विकासकाचीच राहिल.

१३. सदर प्रकल्पास आवश्यक असल्यास पर्यावरण विभागाची मंजूरी प्राप्त करणे उद्योजकावर बंधनकारक राहिल व त्याकरीता लागणारा सर्व शुल्क/सल्लागार फी इ. सर्वांचा खर्च विकासकास करावा लागेल.

हा शासन निर्णय नियोजन विभागाच्या सहमतीने त्या विभागाच्या अनौपचारिक संदर्भ क्र. ४११९/अमुसनिवि, दिनांक २४.१०.२००८ नुसार तसेच वित्त विभागाच्या सहमतीने त्या विभागाच्या अनौपचारिक संदर्भ क्र.अनौसं २९२/०८/व्यय-११, दिनांक ११.११.२००८ नुसार निर्गमित करण्यात येत आहे.

सदर शासन निर्णयाची प्रत महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेत स्थळावर उपलब्ध करण्यात आली असून त्यांचा संगणक संकेतांक २००८११२१५१९५२००१ असा आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.



(सं. श्री. सोलंकी)

उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत: मा. मुख्यमंत्री यांचे सचिव
 मा. उपमुख्यमंत्री यांचे सचिव
 मा. मंत्री, सार्वजनिक बांधकाम यांचे खाजगी सचिव
 सर्व मा. मंत्री यांचे खाजगी सचिव
 मा. राज्यमंत्री, सार्वजनिक बांधकाम यांचे खाजगी सचिव
 सर्व मा. राज्यमंत्री यांचे खाजगी सचिव
 मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई
 अपर मुख्य सचिव, नियोजन विभाग, मंत्रालय, मुंबई
 प्रधान सचिव, वित्त विभाग/ महसूल व वन विभाग/ नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई
 प्रधान सचिव, विधी व न्याय विभाग, मंत्रालय, मुंबई
 सचिव (बांधकामे/रस्ते), सार्वजनिक बांधकाम विभाग, मंत्रालय, मुंबई
 मुख्य अभियंता, सा.बां. प्रादेशिक विभाग, नागपूर
 मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ, महाराष्ट्र राज्य, मुंबई
 आंतर वित्तीय सल्लागार व उप सचिव, सा.बां. विभाग, मंत्रालय, मुंबई
 अधीक्षक अभियंता, सा. बां. मंडळ, नागपूर
 महालेखापाल-१/२ (लेखापरीक्षा/लेखा व अनुज्ञेयता), महाराष्ट्र राज्य, मुंबई/ नागपूर
 अधिदान व लेखाधिकारी, मुंबई / निवासी लेखाधिकारी, मुंबई
 वित्त विभाग (व्यय-११), / नियोजन विभाग (का.१४७४), मंत्रालय, मुंबई
 मंत्रालयातील सर्व विभाग
 कार्यासन अधिकारी (लेखापरीक्षा), सा.बां. विभाग, मंत्रालय, मुंबई
 कार्यासन (रस्ते-८) सा.बां.विभाग, मंत्रालय (निवडनस्ती)